תאריך עברי	:	ח' חשון תשפ"ו
תאריך לועזי	:	30 אוקטובר 2025
מס' תיק רמ"י	:	900543946
מס' אופק	:	51645
שכ"ט	:	7.08

לכבוד

גב' רחלי דמתי	גב' איריס כדרי שלומוביץ	מר דוד רום
לקידום עסקות תעסוקה	שמאית מקרקעין מטעם רמ"י	שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
רמ"י מרחב צפון והגולן		
rachelid@land.gov.il	office@irisks.co.il	romdavid10@gmail.com

א.ג.נ,

הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה

בהתאם לסעיף 4.20 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

<u>גוש 13953 חלק מחלקות 67- 70, 73- 74, 111 פארק תעשיות צח"ר - ראש פינה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה</u>:

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מתאריך 19/12/2025 להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בנכס הנדון, בהתאם לזכויות חוזיות (ראו ס' 7.6) וזאת לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' איריס כדרי שלומוביץ ביום 19/04/2023 - **להלן: "שמאית המשיבה"**; ההשגה שבנדון הוגשה מטעם בעלי הזכויות, באמצעות שומתו של שמאי המקרקעין מר דוד רום מיום 22/09/2024- **להלן: " שמאי המשיגים".**

1.3. בתאריך 06/08/2025 התקיים דיון באמצעות מערכת "VC" בנוכחות הצדדים הבאים: מטעם המשיגים, שמאי המקרקעין מר דוד רום. מטעם המשיבה, שמאית המקרקעין הגב' איריס כדרי שלומוביץ וגב' נופר אברהמי מ.מ ראש תחום שמאות, מרחב צפון ברמ"י. סיכום עיקרי הדברים בדיון הופץ לצדדים ביום 07/08/2025, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 27/08/2025.

1.4. בתאריך 10/08/2025 העביר שמאי המשיגים באמצעות דוא"ל, מכתב תגובה והשלמה לתקציר הדיון, הסכם מכר וחוזה שכירות לנכס הנדון.

1.5. בתאריך 20/10/2025 העביר שמאי המשיגים באמצעות דוא"ל, מפרט כספי.

1.6. בתאריך 23/10/2025 העבירה המשיבה באמצעות דוא"ל, חוזה חכירה משנת 1993 ובתאריך 20/10/2025 הועבר חוזה חכירה משנת 2024.

1.7. הצדדים חלוקים, בין היתר, בעניין נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם, מקדמי התאמה, ומסקנת השווי.

2. זיהוי הנכס:

גוש	:	13953.
חלקה	:	67 - 70, 73 - 74, 111.
שטח נישום	:	50,178 מ״ר בהתאם לשומת ותשריט רמ״י מיום 23/03/2023.
מהות הנכס	:	קרקע לתעשיה.
מיקום הנכס	:	פארק תעשיות צח״ר, ראש פינה.

3. הזכות המוערכת:

הזכות המוערכת הינה זכות הבעלות במרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח וללא מע״מ וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומה הינו 30/3/2023 שהינו המועד הקובע בשומת המשיבה.

5. מועד הביקור בנכס:

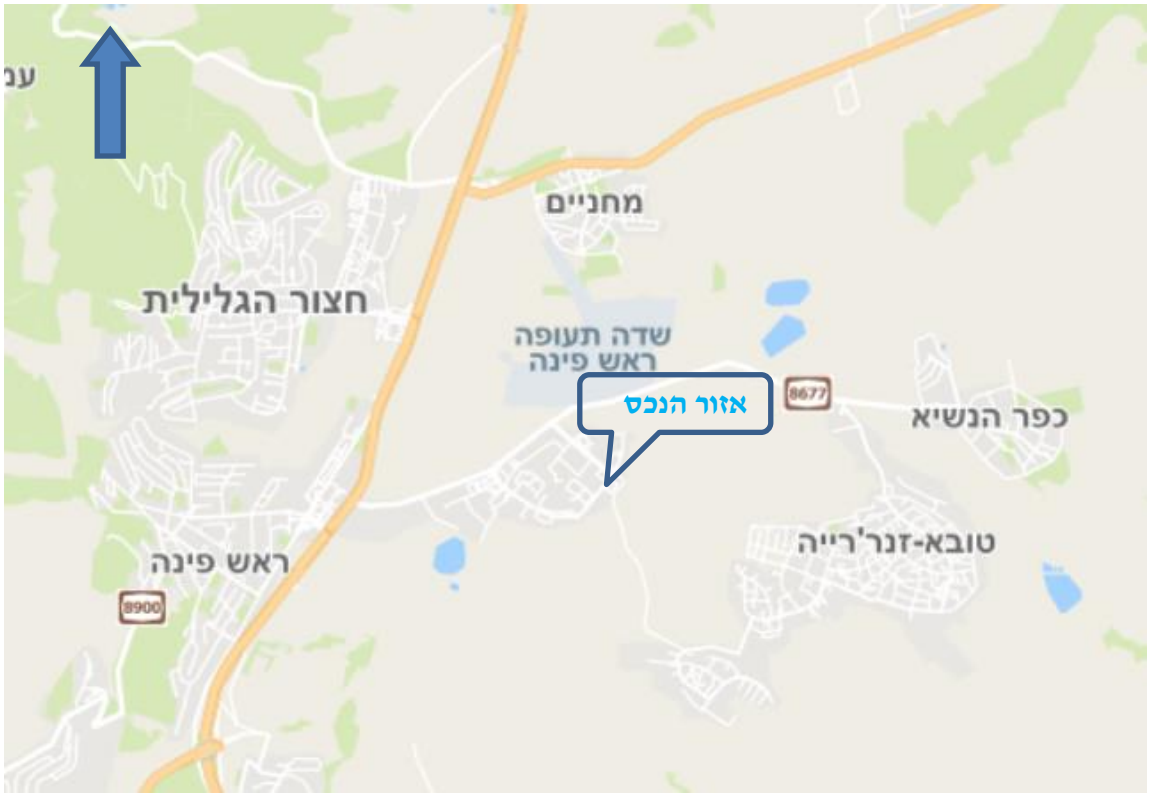
ביקור בנכס נערך ביום 28/10/2025 על ידי החי״מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. הסביבה:

הנכס ממוקם בפארק התעשיות צח״ר, מזרחית לראש פינה/חצור הגלילית ולכביש 90. הגישה לאזור התעשיה ולנכס היא באמצעות כביש מס׳ 8677. האזור מאופיין בשימושי תעשיה, מלאכה, מוסכים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישי אספלט, חניה, מדרכות מאבנים משתלבות, תאורת רחוב ותשתיות מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל.

תרשים סביבת הנכס:



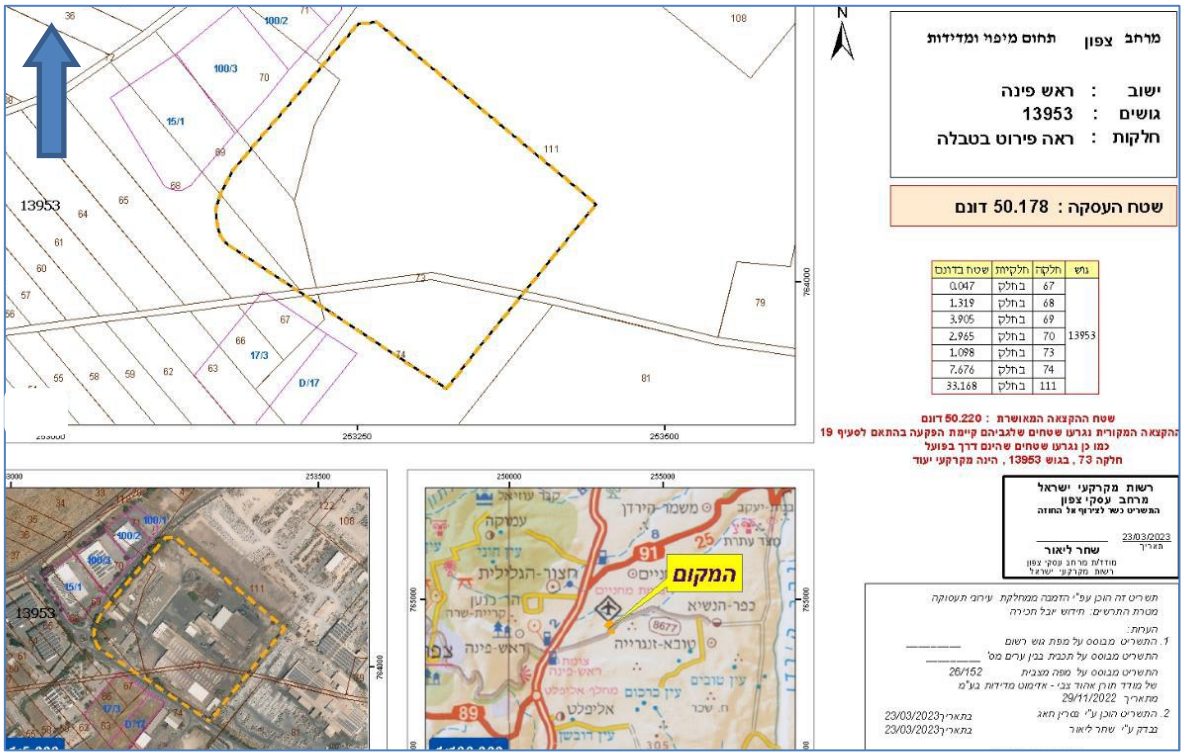
6.2. הנכס:

הנכס נשוא ההכרעה מהווה את מרכיב הקרקע לשטח רציף של חלק מחלקות שונות בגוש 13953, הידועים בתור מגרשים מס׳ 8,9 בשטח נישום של 50,178 מ״ר. השטח בעל צורה רגולרית דמוית טרפז, הטופוגרפיה בסביבה מישורית.

גבולות הנכס : צפון ומזרח - מגרשי תעשיה, דרום ומזרח - רחובות סלולים באספלט[1] הכוללים מפרצי חניה. נכון למועד הביקור בנכס, הנכס מגודר ובתחומו בנויים מבני תעשיה אשר נבנו בחלקם מפח איסכורית, פח מבודד, תקרות פח איסכורית, קירות לרבות מלוחות בטון טרומי. בתחום הנכס קיימים מקלטים וממ״דים. בנוסף, קיים מבנה משרדים הבנוי בבניה קונבנציונלית וכן תשתיות (גינון, שבילים וכבישים פנימיים). בחלק מקווי הבניין קיים שטח עפר, כאשר לאורך הגבול הדרומי קיימת בתוך המגרש תעלת ניקוז.

[1] רחוב יהלום מדרום ורחוב ספיר ממזרח.

תשריט רמ"י לנכס הנישום מיום 23/03/2023:



תמונה מיום הביקור בנכס:



7. מצב משפטי - הזכויות במקרקעין:

7.1. נסחי רישום:

בהתאם להעתק נסחי רישום מפנקס הזכויות של לשכת רישום המקרקעין נצרת, שהופקו על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 17/10/2025, עולים פרטי הרישום הבאים:

גוש	13953			
חלקה	67	73	74	111
שטח רשום (מ"ר)	2,077	6,909	25,660	174,092
רשויות	מ.מ ראש פינה			
בעלויות	מדינת ישראל בשלמות			
הערות	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה לתכנון ובניה - מחוז הצפון. הערות: תכנית מס' ג/בת/300.			-
	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19 לטובת המועצה המקומית ראש פינה. ילקוט פרסומים מס' 5343 מיום 14.11.04, עמ' 428			

7.2. חוזה חכירה:

<u>חוזה חכירה מתאריך 11/01/1993:</u>

הוצג בפנייי העתק מחוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 11/01/1993, בין מינהל מקרקעי ישראל, קק"ל לבין מודגל בע"מ, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

זיהוי המוחכר: גוש 13953, חלק מחלקות 70,76-74,67-73, מגרשים 8,9 לפי תב"ע ג/2297.

השטח: 50,220 מ"ר בערך.

תקופות החכירה: תקופת החכירה היא 49 שנים, החל מ- 16/11/1975 ועד 15/11/2024.

יעוד: אזור תעשיה.

מטרת החכירה: מפעל ליציקות מתכת.

תנאי החכירה: מטרת החכירה ויעודה - אסור לחוכר להשתמש במוחכר לכל מטרה אחרת מבלי לקבל על כך את הסכמת המחכיר בכתב ומראש.

קיבולת בניה: 33,145 מ"ר.

<u>חוזה חכירה מתאריך 02/12/2024 (לתקופת חכירה נוספת – תעשיה ומלאכה):</u>

הוצג בפנייי העתק מחוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 02/12/2024, בין מינהל מקרקעי ישראל, קק"ל לבין מודגל מתכת (99) בע"מ, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

זיהוי המוחכר: גוש 13953, חלק מחלקות 67,73,74 ו- 111, מגרשים 8,9 לפי תב"ע ג/2297.

השטח: 50,220 מ"ר בערך.

הסכם חכירה מקורי: תקופת החכירה החל מ- 16/11/1975 ועד 09/09/2024.

תקופות החכירה: תקופת החכירה היא 49 שנים, החל מ- 10/09/2024 ועד 09/09/2073.

יעוד: כאמור בהסכם החכירה המקורי ועל פי תכנית חוקית שהיתה בתוקף בתקופת החכירה המקורית או בחלק ממנה (תעשיה).

מטרת החכירה: מפעל ליציקות מתכת.

קיבולת בניה: 33,145 מ"ר.

7.3. <u>הסכם מכר</u>:

הועבר לעיוני העתק מהסכם מכר שנערך ונחתם בתאריך 02/02/2022, שלפיו נמכרו מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין הידועים כגוש 13953, חלק מחלקות 70,76-73-74,67, מגרשים מס' 8-9 לפי תכנית מפורטת מס' 2297 בשטח של 50,220 מ"ר עם מבני תעשיה בנויים בשטח של 16,7384.42 מ"ר תמורת 50,000,000 ₪ + מע"מ. תשלומי מס שבח, מס מכירה, מס רכוש, היטל השבחה, דמי הסכמה ו/או דמי היתר לרמ"י יחולו על המוכרת.

7.4. <u>הסכם שכירות</u>:

הועבר לעיוני העתק מהסכם שכירות שנערך ונחתם בתאריך 02/02/2022 ובסמוך למועד חתימת הסכם המכר לנכס הנישום תמורת 250,000 ₪ + מע"מ לתקופה של 4 שנים. מטרת השכירות היא כל שימוש למטרת מפעל תעשיה לייצור מוצרי יציקת ברזל ובלבד שמטרת השכירות מותרת על פי התכניות ו/או ההיתרים.

7.5. <u>זכויות חוזיות להערכה</u>:

בהתאם לשומת המשיבה השטח להערכה בהתאם לזכויות החוזיות הינו לפי קיבולת בניה של 33,145 מ"ר בשטח קרקע של 50,178 מ"ר.

8. <u>מצב תכנוני</u>[2]:

התוכניות החלות, בין היתר, בתחום הנכס הנישום כפי שעולה מאתר רמ"י, אתר מנהל התכנון ואתר הועדה המרחבית לתכנון ובניה "אצבע הגליל":

8.1. <u>תכנית ג/2297</u>: שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 22/08/1977, י.פ. 2358.

<u>רשימת תכליות</u>: שטחים למפעלי תעשיה, ישמשו למבנים, לתעשיה, לבתי מלאכה, למחסנים, למתקני שירות, ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל, לאחר אישור הוועדה המחוזית ובכפוף לדו"ח הוועדה הבין משרדית לאזור תעשיה.

<u>עיקרי זכויות והגבלות הבניה</u>:

אחוזי בניה: במגרשים בבניה סטנדרטית תותר בניה של עד 66% משטח המגרש בכל קומה ובשאר השטח 50% בכל קומה.

מרווחים: צדדי ואחורי 3.5 מ', מרווח ליד הכבישים לפי המסומן בתשריט.

איחוד מגרשים: לצרכי מפעלים גדולים, יותר איחודם של כמה מגרשים להקמת מפעל אחד.

הועדה המקומית לא תתיר בניה במגרשים 5,8,12-16 אלא לאחר הגשת תכנית אשר תבטיח חזות אסטטית לאזור התעשיה מכיוון הכביש האזורי.

8.2. <u>תכנית ג/21165</u>: שפורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 30/05/2016, י.פ. 7257.

<u>רשימת תכליות</u>: ישמשו למבני לתעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון משרדים, חנויות, מוסכים, מחסנים, מבני טרנספורמציה ולכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה, לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור

[2] לאור מטרת וחלופת השומה המידע שמובא בפרק זה הוא לידיעה בלבד.

הועדה המקומית. תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, ובתנאי ששטח הבניה למסחר לא יעלה על 15% מהשטח הבינוי לצרכי תעשיה.

<u>טבלת זכויות בניה</u>:

תא שטח	יעוד	גודל מגרש מזערי במ"ר	שטחי בניה ב- % (4)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) בניה מתא שטח	גובה במ' (2)	קו בניין		
			מעל הכניסה הקובעת (4)		מתחת לכניסה הקובעת (4)				קדמי (3)	צידי - ימני צידי - שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות							
8	תעשיה	16,395	132%	5%		(1)137%	50%	12	5	5	5

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה</u>:

(1) יותר שימוש מסחרי עד 15% כמפורט בסעיף 4.1 לתקנון התכנית.

(2) מגבלות הגובה, ישמרו בכל מקרה, כאמור בתכנית אג/מק/גבת191 /003

(3) מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הנחיות הבינוי תכנית ג/2116 ובהעדר סימון עפ"י התשריט בטבלה זו, למבנים לטרנספורמציה תותר בניה על קו בנין אפס.

(4) בכל מקרה של סטירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית ג/2297 בעניין שטחי הבניה בלבד, תכנית ג/2997 תהיה עדיפה.

8.3. <u>רישוי</u>:

מעיון באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל עולה כי לנכס הנדון הוגשו מס' בקשות וניתנו היתרי בניה, להלן בקשה להיתר האחרונה בנכס הנדון:

היתר בניה ותכנית היתר מס' 20130528 שניתן ביום 05/05/2014 שמהותו: יציקת משטח בטון שלב א' לבקשה. שטח הבניה הכולל בתכנית הבקשה להיתר - 16,738.12 מ"ר.

9. <u>שומות ועמדות הצדדים</u>:

9.1. <u>סיכום השוואתי של סכומי השומה</u>:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון בשומות הצדדים, **כולל פיתוח ולא כולל מע"מ:**

שמאית המשיבה	שמאי המשיגים
₪ 46,742,000	₪ 19,070,000

9.2. <u>סיכום שומת המשיבה</u>:

9.2.1. <u>גישת השומה וערכי הבסיס</u>:

- לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמכה שמאית המשיבה על גישת ההשוואה ממכרזי רמ"י למגרשי תעשיה במעלות תרשיחא וקצרין שנערכו בין השנים 2021 - 2022, מאחר ולא אותרו עסקות רלוונטיות באזור התעשיה צח"ר. לאחר ביצוע התאמות, קבעה שווי מ"ר מבונה אקו' בנכס הנישום בבעלות בסך של 1,250 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ.
- מקדמים לשטח מבונה אקו': שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע במקדם - 1.5, שטח עיקרי בקומת קרקע לתעשיה במקדם - 1.0, שטח שירות בקומת קרקע במקדם - 0.5, שטח עיקרי בקומה א' במקדם - 0.4, שטח שירות בקומה א' במקדם - 0.20, שטח עיקרי בקומה ב' במקדם - 0.2 , שטחי שירות במקדם - 0.1, שטח שירות תת קרקעי במקדם - 0.0, חצר במקדם - 0.25.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- מקדמי התאמה: התאמה למיקום במקדם 1 – 1.1, התאמה למועד לפי 5% לשנה ומקדם התאמה לבעלות מלאה ע"י חלוקה מקדם 0.97.
- מקדמים לשטח מבונה אקו': קומת קרקע במקדם 1.0, קומה א' השלמה לקיבולת בניה מוכרת במקדם- 0.4, חצר במקדם - 0.25.
- נוכו הוצאות פיתוח כמפורט בנספח בהתאם לבקר רמ"י בסך של 7,094,397 ₪.

9.2.3. תחשיב השומה:

תאור	שיעור בנייה	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
קומת קרקע	66%	33117.48	1	33117.48
קומה א - השלמת לקיבולת בניה מוכרת		28	0.4	11.008
סה"כ	66%	33145		
חצר	34%	17060.52	0.25	4265.13
סה"כ אקוו'				37393.618
שווי למ"ר קרקע מבונה ללא מע"מ כולל פיתוח				₪ 1,250
סה"כ שווי המגרש נשוא השומה כולל פיתוח ללא מע"מ				₪ 46,742,023
במעוגל				**₪ 46,742,000**

9.3. סיכום שומת המשיגים:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

- לצורך קביעת ערכי השווי בנכס הנדון הסתמך שמאי המשיגים על גישת החילוץ וגישת היוון ההכנסות תוך ביצוע התאמות נדרשות.
- נתוני ההשוואה כוללים עסקת מכר ודמ"ש בנכס הנדון ועל עסקות דומות בנכסים בגודל זהה מנכסים בנויים.
- לאחר ניתוח נתוני ההשוואה וביצוע התאמות, מתקבל שווי של 380,000 ₪ לדונם, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- הובא בחשבון מקדם התאמה למועד קובע בשיעור 3% לשנה.
- בגישת החילוץ בנכסים בנויים הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 10% ועלות בניה שחוקה של 1,800 ₪ למ"ר.
- בגישת היוון ההכנסות הובא בחשבון שיעור היוון של 6%.

9.3.3. תחשיב השומה:

שטח עסקה בדונם	50.178
שווי דונם	₪ 380,000
שווי הקרקע	₪ 19,067,640
במעוגל	**₪ 19,070,000**

9.4. <u>טענות משלימות של הצדדים</u>:

בדיון שהתקיים באמצעות יישומון "VC" ביום 06/08/2025, ובהתאם לשומות הצדדים וכפי שעולה מתגובות וממסמכים שהתקבלו, העלו הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. <u>טענות המשיגים</u>:

- **זכויות חוזיות:** השומה מתייחסת לזכויות חוזיות בלבד, לשימוש תעשייתי.
- **מגבלת שימושים:** השימוש המותר במוחכר הינו לתעשיה ובפרט למפעל ליציקת מתכת, בעוד נתוני ההשוואה שהציגה יכולים לשמש לתעשיה/אחסנה ומשרדים. בגין נתון זה, היה צריך להביא בחשבון הפחתה בשיעור 3% לפחות בגין מגבלת שימושים. בנוסף, טוען כי שמאית רמ"י והרשות בכלל, אינן יכולות להתחייב במעמד זה כי במקרה של שינוי מטרת חכירה לא יוציאו שומה ודרישת תשלום נוספת, על כן ראוי להביא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות והסיכון.
- **עסקת המכר והסכם השכירות:** עסקת המכר בנכס הנדון משקפת את כלל החסרונות והיתרונות בנכס וישנה עדיפות גבוהה להתבסס עליה מאשר על נתוני השוואה אחרים. העסקה בנכס, משקפת גם את תרומת המבנים, תשתיות, פיתוח ותקשורת. עצם העובדה כי הנכס הנדון מושכר דבר זה מעיד על התרומה שיש למבנים. נתוני השווי מהמתחם עצמו ממחישים כי מסקנת השווי בשומת רמ"י - הקרובה מאוד לתמורה בעסקת המכר של כלל המתחם, אינה סבירה באופן חריג.
- **גודל:** שטח הנכס גדול ב- 1000% מעסקות ההשוואה בשומת רמ"י, כך שהשווי שנקבע בשומת הרשות אינו סביר ולא ניתן להתבסס עליהן ללא התאמות. טענת שמאית רמ"י, לפיה חטיבות קרקע גדולות הינן מבוקשות ממגרשים סטנדרטיים כמו במכרזים היא חסרת ביסוס.
- **עסקות השוואה:** לגבי הטענה כי לא ניתן להתבסס על נתוני השוואה ברשות המיסים עקב היעדר החוזים. מדובר בנתונים שכן נהוג להסתמך עליהם. כמו כן, ניתוח מחמיר של העסקות עפ"י הבינוי בפועל מביא לשווי דומה שהתקבל בשומתי. בנוסף, שוק קרקעות גדולות אינו בוחן "מהו שווי דונם" כמו במגרשים קטנים, אלא ראייה זו מסתכלת על שווי לחטיבת הקרקע בכללותה בהתאם לצרכי מפעיל המתחם.
- **מיקום:** הנתונים שהובאו בשומתי, מאותו המתחם (המגלמות את מאפייני הנכס הנדון) ואילו הנתונים בשומת רמ"י אינם תואמים למיקום הנכס ואין באפשרותנו לאמוד במדויק את השפעת הבדלי/התאמות המיקום על השווי.
- **פוטנציאל תכנוני:** הערכת הנכס מתייחסת לזכויות חוזיות בלבד. בניגוד לעסקות השוואה ממכרזים המשקפים שווי מלוא זכויות הבניה כולל פוטנציאל תכנוני. מציין כי הזכות החוזית מוגבלת ליציקת מתכת בלבד.
- **אופן ניתוח עסקות ההשוואה/מקדמים אקו'**: מקדם של 0.4 לשטחים שבקומה א' ומקדם 0.2 לשטחים שבקומה ב' נמוכים מדי. הקומה התת קרקעית משמשת לאחסנה וחוות שרתים המהווה שימוש מבוקש מאוד, בניגוד לקביעת שמאית רמ"י שאין כדאיות כלכלית. המדרג הראוי לפי מחקרי דלפי ושומות מכריעות: קומת קרקע במקדם - 1, קומה א' במקדם- 0.6, קומה ב' במקדם - 0.4, מרתף במקדם- 0.4.

9.4.2. <u>טענות המשיבה</u>:

- **נתוני השוואה:** שמאי המשיגים הציג עסקות ללא חוזים ולכן קשה להתבסס על נתונים אלו. הצגתי מכרזי רמ"י מ-2 אזורים. במועד השיווק של המכרזים באזור תעשיה מעלות תרשיחא לא היה פיתוח ולא הובאה בחשבון התאמה לזמינות. כמו כן, אין מחירים של 300,000 ₪ לדונם כולל פיתוח כפי שנקבע ע"י שמאי המשיגים.
- **התאמה לגודל:** ישנו שוק מיוחד שמחפש קרקעות גדולות. אין מקום לבצע התאמה לגודל וזאת לאור מיקום הנכס והמתחם.
- **שימוש:** מטרת השימוש הינה מפעל, היעוד בחוזה החכירה הינו תעשיה לכן, כל עוד מדובר בשימוש תעשייתי אין צורך להביא בחשבון התאמה.
- **מקדמים אקו':** המקדמים שנקבעו בקומות העליונות סבירים, שכן באזורי התעשיה בצפון (צחר וקורן) רוב הבנייה נעשית בקומת הקרקע ומקס' עד 2 קומות. במגרש הנדון, התב"ע מאפשרת תכסית של 66% העדיפה על 50%. לפיכך, נקבע מקדם של 0.4 לקומה העליונה. למרתף לא ניתן שווי, מאחר שבאזור אין מימוש לבנייה תת-קרקעית. בהחלטת השמאי הממשלתי בצח"ר (2017), נקבע מקדם של 0.3 לקומה א' ללא תרומה למרתף וככל שקיימת כזו היא מינורית. החלטות שהציג שמאי המשיגים הינן מאזור המרכז ולא רלוונטיות לתנאי הצפון.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

התבקשנו להכריע במחלוקת הצדדים לעניין שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בשטח של 50,178 מ״ר בהתאם לזכויות חוזיות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לנתוני ההשוואה ואופן ניתוחן, מקדמי התאמה ומסקנת השווי.

לאחר בחינת כלל העסקות הגעתי לכלל דעה כי יש להעריך את שווי הנכס בגישת ההשוואה הישירה שהינה בעלת התוקף הגבוה ביותר לקביעת שווי זכות הבעלות בנכס הנדון. עם זאת, מבדיקתי לא אותרו עסקות רלוונטיות להשוואה במגרשי תעשיה באזה״ת מהסביבה הקרובה, בין היתר, צח״ר וראש פינה. לכן, בנסיבות מקרה זה, הנני סבור להביא בחשבון עסקות מאזה״ת קצרין בגישת ההשוואה הישירה וכן, דמ״ש מבוקשים במבני תעשיה ע״י גישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ, מאחר וגישה זו מנטרלת את השפעת זכויות הבניה והשימושים הנוספים בנכס.

לעניין ההתאמה לשווי מ״ר מבונה עבור מפעל ליציקת מתכת (שימוש יחיד) כפי שרשום בזכויות החוזיות, הנני סבור כי השווי שנקבע עבור מ״ר מבונה תעשיה יהיה דומה לשווי הזכויות החוזיות, מאחר ואין הבדל מהותי בין השניים.

להלן התייחסותי לעסקות ההשוואה שהובאו בחשבון ע״י הצדדים: אנני מביא בחשבון את נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ע״י שמאית המשיבה ממעלות תרשיחא וזאת לאחר עיון בתכליות ובשימושים החלים על המגרשים.
לעניין עסקות ההשוואה שהובאו ע״י שמאי המשיגים, ראשית, יובהר כי אנני מתעלם מטענת שמאי המשיגים על פיה ככל ויש הסכם בנכס עצמו, הרי עשוי לשקף את כלל מאפייני הנכס שבנדון ובפרט שמדובר בשטח של כ-50 דונם (בערך). יחד עם זאת, לאחר בחינת עסקת המכר והסכם השכירות בנכס, נמצא כי השווי המתקבל נמוך ביחס לעסקות בקצרין אף שמדובר באזור נחות יותר (בין היתר מבחינת ביקוש), כנ״ל לעניין דמ״ש בנכס שהינם נמוכים מדמ״ש שאותרו בסביבה והובאו בחשבון ע״י החמ״מ בתחשיביו (ראה סעיף 10.3). יתרה מכך, עסקות המכר ממגרשים בנויים מעלות ספק באשר להיקף הזכויות שנמכרו ובאשר לרכיבים נוספים הכלולים שאינם ניתנים להשוואה ישירה. לנוכח האמור, אני סבור שלא להביא עסקות אלו בחשבון.

כאמור, מאחר ואותרו עסקות רלוונטיות הן בגישת ההשוואה הישירה והן בגישת היוון דמ״ש בשילוב גישת החילוץ, אני סבור כי בנסיבות מקרה זה יש מקום להתבסס על תוצאות מכרזי רמ״י בקצרין ועל נתוני דמ״ש במבני תעשיה בראש פינה, בהתאמות הנדרשות.

בהתאם לתקינה השמאית, הערכות שמאיות אינן נתוני השוואה תקפים ולכן לא יובאו בחשבון בהכרעה זו. כמו כן, לעניין מקדמי ההתאמה כל מקרה לגופו.

10.2. עקרונות ושיקולי השומה:

10.2.1. שומה מבוססת הנחה:

השומה היא לשווי זכות הבעלות בקרקע כריקה ופנויה ללא מחוברים כשבפועל הנכס כולל מחוברים. לפיכך השומה היא שומה מבוססת הנחה בהתאם לתקן שמאות מס' 1.

10.2.2. עלויות הפיתוח:

בהתאם לסעיף 4.20.12 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הוצאות הפיתוח אינן חלק מהליך ההשגה.

10.2.3. מרכיב המע"מ:

הנכס הנישום הוא נכס עסקי ולכן, מסקנת השווי בשומה אינה כוללת מע"מ.

10.2.4. ניתוח עסקות ההשוואה בגישת ההשוואה:

עסקות ההשוואה נותחו לפי תכסית של 66% (לפי התכסית של זכויות החוזיות). כמו כן, בוצע ניתוח נוסף לפי התכסית המותרת בתכנית התקפה למגרשים בקצרין, כאשר שני הניתוחים הובאו בחשבון כבסיס לקביעת בסיס השווי.

10.2.5. נטרול חצר:

בניתוח דמ"ש הובא בחשבון מקדם נטרול חצר בשיעור של 0.85 על מרכיב הקרקע.

10.2.6. שיעור היוון:

שיעור ההיוון עבור נכסי תעשיה ולוגיסטיקה הינו בשיעור של 6.5%, זאת בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, למחצית ראשונה של שנת 2024 של השמאי הממשלתי הראשי, מיום 17/02/2025. הובאה בחשבון תוספת 0.5% סיכון בהתחשב במיקום הגיאוגרפי ואופי סביבת הנכס הנדון (סה"כ שיעור היוון לצמיתות 7%).

10.2.7. רווח יזמי ותרומת בינוי:

הנני סבור כי יש להביא בחשבון רווח יזמי אחיד בשיעור של 15% ותרומת בינוי אחידה בנכסי ההשוואה בסך של 2,500 ₪/מ"ר, זאת בהתבסס על קו מנחה פרק יח'.

10.2.8. מקדמי התאמה:

- מקדם התאמה למיקום:

בהתחשב במיקום ובנגישות של הנכס הנדון וביחס לעסקות ההשוואה, הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.15 מאזור התעשיה קצרין.

- התאמה למו"מ לנתונים דמ"ש:

הנני מביא בחשבון התאמה למו"מ במקדם 0.95, בהתחשב בכך שמדובר בדמי שכירות מבוקשים[3].

[3] לא הובאה בחשבון התאמה לזמן, מאחר שנכסים מסוג זה נחשפים לתקופה ארוכה הנובעת מהביקוש לאופי השימוש והשטח המושכר.

- מקדמים אקו':

המקדמים האקו' שהובאו בתחשיב השווי בעסקות ההשוואה:

שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע במקדם של 2 וזאת בהתחשב בתכליות (כגון מסחר קמעונאי, סיטונאי, אולמות אירועים) ובמיקום, שטח שרות למסחר במקדם - 1.

שטח עיקרי בק"ק לתעשיה במקדם- 1, שטח שירות בק"ק במקדם- 0.5 , שטח עיקרי בק"א במקדם - 0.5, שטח שירות בק"א במקדם- 0.25, חצר במקדם - 0.3.

להלן המקדמים האקו' שהובאו בנכס הנדון:

עיקרי בקומת קרקע - 1, בקומה א' - נקבע מקדם 0.4 וזאת בהתחשב בהיקף השטח הנותר/הקטן יחסית לכלל הזכויות המוערכות. חצר - 0.3.

- התאמה למועד:

אני סבור שיש להביא בחשבון התאמה למועד בשיעור של 3% לשנה בין מועד עריכת עסקת ההשוואה למועד הקובע לשומה וזאת בשל השתנות המחירים.

- התאמה לגודל:

בהתחשב בנתוני השוואה בגישת ההשוואה שהובאו בחשבון בשטח בטווח של 3 ד' - 5 ד' וביחס לשטחו של הנכס הנישום, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85.

- התאמה לבעלות:

חושבה התאמה לבעלות בשיעור של 3% ביחס לעסקות ההשוואה. ההתאמה מבטאת את רכיב ההפחתה בגין השיתוף ("חיכוך") בין רמ"י לבין החוכר (באמצעות חלוקה במקדם 0.97).

לגבי התחשיב/ניתוח שבוצע בגישת היוון דמ"ש, לא הובאה בחשבון התאמה לבעלות, מאחר והשוק לא מביא בחשבון תוספת לגורם זה.

10.3 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

הערכת השווי בוצעה על בסיס תוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשיה בקצרין (מקור: אתר האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל) וגם על ניתוח בגישת היוון ההכנסות בשילוב גישת החילוץ, בהתבסס על דמ"ש רלוונטיים מבוקשים, אשר עולים מאתר האינטרנט "מניבים":

- תוצאות מכרז רמ"י מס' 435/2021 ו- 243/2024 - קצרין:

קביעת שווי מ"ר מבונה לפי 66% תכסית

מס"ד	תאריך	מכרז רמ"י מס'	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	סכום הצעה הזוכה	הוצאות פיתוח	תמורה כולל פיתוח וללא מע"מ	תמורה לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ	מקדם התאמה לזמן לפי כ- 3% בשנה	מחיר לדונם כולל פיתוח וללא מע"מ	שטח מבונה אקו' במ"ר לדונם	שווי למ"ר מבונה אקו' לדונם
1	06/03/2022	435/2021	201000/8	242	5.073	₪ 5,500,000	₪ 1,987,555	₪ 7,487,555	₪ 1,475,962	1.06	₪ 1,564,520	1,147	₪ 1,364
2	28/10/2024	243/2024	201090/38	247	3.577	₪ 2,500,000	₪ 1,596,476	₪ 4,096,476	₪ 1,145,227	0.98	₪ 1,122,322	1,147	₪ 978
3	28/10/2024		201090/15	*248	3.664	₪ 718,718	₪ 1,635,306	₪ 2,354,024	₪ 642,474	0.98	₪ 629,625	1,147	₪ 549
שווי מ"ר מבונה אקו' בממוצע כולל פיתוח וללא מע"מ													**₪ 1,171**
מיקום												1.15	₪ 1,347
התאמה לגודל												0.85	₪ 1,145
התאמה לבעלות חלוקה ב - 0.97 - התקבל שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם בעלות כולל פיתוח וללא מע"מ												0.97	₪ 1,180

* עסקה חריגה שלא הובאה בחשבון.

ניתוח לפי מגרש מודולרי בשטח של 1,000 מ״ר:

הוראות בניה עיקריות		ז״ב עיקרי	ז״ב ש״ש	סה״כ
תב״ע רלוונטית	220-0511089	85%	40%	125%
מס׳ קומות	3.0	עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	הערות
		850	400	ניתוח לפי דונם
		שטח במ״ר	**מקדם אקו׳**	**סה״כ מ״ר מבונה אקו׳**
בתכסית 66% שטח עיקרי בקומת קרקע		660		
עיקרי בקומת קרקע בניכוי 20% מסחר/תעסוקה		410	1.0	410
עיקרי בקומת קרקע מסחר/תעסוקה 20% משטח עיקרי		170	2.0	340
יתרת שטח עיקרי בקומה א׳ (850 מ״ר - 410 מ״ר - 170 מ״ר)		270	0.5	135
שירות בקומה א׳ -40%		400		
שירות מסחר / תעסוקה 20% - בקומת קרקע		80	1	80
שירות קומה א׳		320	0.25	80
שטח חצר בתכסית 66%		340	0.3	102
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳				1,147

קביעת שווי מ״ר מבונה לפי התכסית המותרת בתכנית מס׳ 220-0511089:

מס״ד	תאריך	מכרז רמ״י מס׳	גו״ח	מס׳ מגרש	שטח מגרש בדונם	סכום הצעה הזוכה	הוצאות פיתוח	תמורה כוללת פיתוח וללא מע״מ	תמורה לדונם כולל פיתוח וללא מע״מ	מקדם התאמה לזמן לפי 3% בשנה	מחיר לדונם כולל פיתוח וללא מע״מ	שטח מבונה אקו׳ במ״ר לדונם	שווי למ״ר מבונה אקו׳ לדונם
1	06/03/2022	435/2021	201000/8	242	5.073	₪ 5,500,000	₪ 1,987,555	₪ 7,487,555	₪ 1,475,962	1.06	₪ 1,564,520	1,175	₪ 1,332
2	28/10/2024	243/2024	201090/38	247	3.577	₪ 2,500,000	₪ 1,596,476	₪ 4,096,476	₪ 1,145,227	0.98	₪ 1,122,322	1,175	₪ 955
3	28/10/2024		201090/15	*248	3.664	₪ 718,718	₪ 1,635,306	₪ 2,354,024	₪ 642,474	0.98	₪ 629,625	1,175	₪ 536
שווי מ״ר מבונה אקו׳ בממוצע כולל פיתוח וללא מע״מ													**₪ 1,144**
מיקום												1.15	₪ 1,316
גודל												0.85	₪ 1,119
התאמה לבעלות חלוקה ב - 0.97 - התקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם בעלות כולל פיתוח וללא מע״מ												0.97	₪ 1,154

* עסקה חריגה שלא הובאה בחשבון.

ניתוח לפי מגרש מודולרי בשטח של 1,000 מ״ר:

הוראות בניה עיקריות		ז״ב עיקרי	ז״ב ש״ש	סה״כ
תב״ע רלוונטית	220-0511089	85%	40%	125%
מס׳ קומות	3.0	עיקרי במ״ר	שירות במ״ר	הערות
תכסית	80%	850	400	ניתוח לפי דונם
		שטח במ״ר	**מקדם אקו׳**	**סה״כ מ״ר מבונה אקו׳**
שטח עיקרי בקומת קרקע בתכסית 80%		800		
עיקרי בקומת קרקע בניכוי 20% מסחר/תעסוקה		550	1.0	550
עיקרי בקומת קרקע מסחר/תעסוקה 20% משטח עיקרי		170	2.0	340
עיקרי בקומה א׳		130	0.5	65
שירות בקומה א׳ -40%		400		
שירות מסחר / תעסוקה 20% - בקומת קרקע		80	1	80
שירות קומה א׳		320	0.25	80
שטח חצר בתכסית 80%		200	0.3	60
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳				1,175

- כאמור, השווי יתבסס בהתאמה על ניתוח בגישת היוון דמ״ש בשילוב גישת החילוץ-

נתוני היצע לנכסי תעשיה בראש פינה " אתר מניבים"						
מס״ד	מועד פרסום	כתובת	שטח המושכר במ״ר	דמ״ש מבוקש	מקדם מו״מ	דמ״ש חודשיים מתואמים למ״ר
1	אוק-25	ראש פינה צח״ר גובה 6 מ׳	1,600	₪ 48,000	0.95	₪ 28.5
2	אוק-25	ראש פינה צח״ר גובה 7.99 מ׳	2,000	₪ 50,000	0.95	₪ 23.8
3	אוק-25	ראש פינה צח״ר גובה 8 מ׳	1,400	₪ 35,000	0.95	₪ 23.8
				ממוצע דמ״ש חודשיים		₪ 25.4
				דמ״ש שנתיים		₪ 304.8
				שיעור היוון		7.0%
				שווי מ״ר בנוי		₪ 4,354
				בניכוי רווח יזמי (1.15)		₪ 3,786
				תרומת מחוברים		₪ 2,500
				שווי מ״ר מבונה תעשיה בק״ק		₪ 1,286
				נטרול חצר		0.85
				שווי מ״ר מבונה אקו׳ מנוטרל חצר		**₪ 1,093**

שקלול הנתונים:

מקור	שווי מ״ר מבונה אקו׳	שקלול	שווי מ״ר מבונה אקו׳ במשוקלל
מכרזים קצרין - ניתוח לפי תכסית של 66%	₪ 1,171	0.35	₪ 410
מכרזים בקצרין – ניתוח לפי התכסית בתכנית התקפה	₪ 1,154	0.35	₪ 404
גישת החילוץ ע״י היוון דמ״ש מבוקשים	₪ 1,093	0.30	₪ 328
שווי מ״ר מבונה אקו׳ במשוקלל כולל פיתוח וללא מע״מ		1.00	**₪ 1,142**

11. תחשיב השומה:

שטח הנכס במ״ר	**50,178**	**תכסית**	**66%**
זכויות חוזיות	33,145.00	**מקדם אקו׳**	**סה״כ מ״ר מבונה אקו׳**
עיקרי בקומת קרקע	33,117.48	1.00	33,117.48
יתרת זכויות חוזיות קומה א׳	27.52	0.40	11.01
חצר לפי תכסית 66%	17,060.52	0.30	5,118.16
סה״כ מ״ר מבונה אקו׳			38,246.65
שווי מ״ר מבונה אקו׳ כולל פיתוח וללא מע״מ			**₪ 1,142**
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע״מ			₪ 43,677,674
שווי הנכס כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל)			**₪ 43,678,000**

12. <u>השומה</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע בהתאם לזכויות חוזיות (ראו ס' 7.6), לצורך גביית דמי חכירה מהוונים - יובל חכירה, בסך -

43,678,000 ₪ (ארבעים ושלושה מיליון שש מאות שבעים ושמונה אלף ₪).

הערכים הנקובים כוללים פיתוח וללא מע"מ.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני ועדת ההשגות לפי סעיף 4.20 בסימן ב' בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד שבו הומצאה ההכרעה בהשגה הראשונה ע"י מזכירות המחוז באגף שומת מקרקעין.

בכבוד רב,

באסל בלאן - שמאי מקרקעין מחוזי

<u>העתק</u>:
גב' איריס כפרי-משה, ראש תחום שמאות רמ"י מרחב צפון.